gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Taurusavenue 100
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852

Verzenddatum

24 SEP. 2026

| | |
|---|---|
| Cluster | Projecten |
| Inlichtingen | Rob van Daal |
| Telefoon | 0900 1852 |
| Uw brief | 15 september 2026 |
| Ons kenmerk | 13825976 |
| Bijlage(n) | Geen |
| Onderwerp | Beantwoording technische vragen van de fractie van 50PLUS over Wijziging Omgevingsplan: TAM ten behoeve van de realisering van 78 woningen aan de Jan van Gentstraat 119a t/m 123k te Badhoevedorp |

Geachte heer, mevrouw,

Op 15 september 2026 ontvingen wij technische vragen van de fractie van 50PLUS over Wijziging Omgevingsplan: TAM ten behoeve van de realisering van 78 woningen aan de Jan van Gentstraat 119a t/m 123k te Badhoevedorp. Onderstaand treft u de beantwoording aan.

*Vraag 1*
*Het Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026 (in werking sinds 10 februari 2026) hanteert als uitgangspunt dat nieuwbouwlocaties in beginsel voor minimaal één derde uit nultredenwoningen bestaan en dat bij elke locatieontwikkeling nultredenwoningen worden gerealiseerd. Valt deze ontwikkeling onder het overgangsrecht van het programma en, zo ja, welke gevolgen heeft dat voor de toepasselijkheid van deze uitgangspunten? Zijn deze uitgangspunten desondanks bij de verdere uitwerking met de ontwikkelaar besproken en, zo ja, met welk resultaat?*

Antwoord:
Nee, de anterieure overeenkomst (11923066) is voor deze datum, op 19 maart 2025, ondertekend en daarmee is het Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026 niet van toepassing. In ons vorige Woonbeleidsprogramma 2019 – 2025 (3352187) moesten alleen gelijkvloerse woningen van 70 m² of groter aan de criteria voor levensloopbestendig voldoen, bij voorkeur volgens de normen van Woonkeur. Dat is met de ontwikkelaar afgesproken.

*Vraag 2*
*Hoeveel van de 78 woningen voldoen volgens de door het college gehanteerde criteria aan de kwalificatie nultredenwoning en hoeveel daarvan daarnaast aan de kwalificatie levensloopbestendige woning? Graag uitgesplitst naar blok A, B en C en naar segment (sociale*

*koop, middensegment en vrije sector). Welke criteria hanteert het college voor beide kwalificaties?*

Antwoord:
In dit plan zijn de woningen op de begane grond van blok A (5 woningen) en alle appartementen in blok B en C (63 woningen) gelijkvloerse woningen die je kunt bereiken en bewonen zonder dat je een trap hoeft te lopen. De woningen voldoen aan de wettelijke nieuwbouweisen voor toegankelijkheid. Het zijn daarmee nultredenwoningen volgens de definitie in het Volkshuisvestingsprogramma.

Tegenwoordig hanteren wij de volgende criteria:

- Een levensloopbestendige woning: "De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden, zoals een inloopdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Het gaat om een combinatie van toegankelijkheid, bereikbaarheid, veiligheid en privacy." Een levensloopbestendige woning kan ook een eengezinswoning met meerdere verdiepingen zijn die flexibel aanpasbaar is aan een levensfase.
- Een nultredenwoning houdt in dat de woning zowel intern als extern toegankelijk is. Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassingen meer en zijn toegankelijk voor mensen met een rollator.
- Een aanpasbare woning is vergelijkbaar met een levensloopbestendige woning, waarbij grotere ingrepen nodig zijn om de woning geschikt te maken.
- Een zorggeschikte woning is een nultredenwoning waarin Wlz-zorg geleverd kan worden. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.

Voor nadere definities verwijzen wij u graag naar ons Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026 (12948477).

*Vraag 3*
*Zijn voor deze ontwikkeling toegankelijkheidseisen overeengekomen die verder gaan dan het wettelijk minimum van het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van drempelloze doorgangen, deur- en gangbreedtes voor rollator- of rolstoelgebruik en de bruikbaarheid van badkamer en toilet? Zo ja, welke eisen, voor hoeveel woningen en in welk document zijn deze vastgelegd?*

Antwoord:
In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak van 70 m² en groter levensloopbestendig zijn, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket. Er zijn geen andere afspraken gemaakt over de onderwerpen genoemd in de vraag.

*Vraag 4*
*Is het aantal nultredenwoningen en/of levensloopbestendige woningen dat uit het huidige ontwerp volgt (vraag 2) in een juridisch of contractueel bindend document vastgelegd? Zo ja, waar? Zo nee, kan dit aantal bij de verdere uitwerking van het plan nog afnemen?*

Antwoord:
In de anterieure overeenkomst is alleen afgesproken dat gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak van 70 m² en groter levensloopbestendig zijn.

*Vraag 5*
*In de toelichting op het TAM-omgevingsplan (par. 5.3.3) staat dat voor de sociale koopwoningen een instandhoudingstermijn van tien jaar in het omgevingsplan wordt vastgelegd. In welk artikel van de vast te stellen planregels is deze termijn opgenomen? Indien deze termijn niet in de planregels is opgenomen, in welk juridisch bindend document is deze dan vastgelegd?*

Antwoord:
Er is geen termijn opgenomen in de planregels. In de anterieure overeenkomst (11923066) is afgesproken dat de ontwikkelaar dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijke gerechtigde(n) verplicht is/zijn om bij iedere overdracht van een betaalbare koopwoning een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op te leggen. Dit geldt voor vijf jaar. Per abuis wordt in het genoemde document gesproken over tien jaar. De anterieure overeenkomst is bindend.

*Vraag 6*
*Volgens de toelichting hebben de benaderde corporaties geen interesse getoond in afname van de woningen in het sociale segment. Welke corporaties zijn benaderd, met welk aanbod (aantal, oppervlak, prijs) en welke reden hebben zij opgegeven? Kan het college het schriftelijke bewijs waarvan de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer (2021) uitgaat voordat een alternatief voor corporatiebezit bespreekbaar is, aan de raad verstrekken, zo nodig vertrouwelijk ter inzage?*

Antwoord:
Alle woningen worden koopwoningen zoals eerder naar de raad gecommuniceerd met het stedenbouwkundig plan (11608433) en de anterieure overeenkomst (11923066). Wij hebben prijsafspraken met de ontwikkelaar gemaakt. Ymere en Eigen Haard zijn destijds benaderd. Het ging om 24 woningen tussen de 40 m² en 50 m². Zij hebben hun reactie per e-mail gegeven. Er was toendertijd geen interesse in dit project door de mix van verschillende segmenten van woningen in één gebouw. Dan moet je aanvullende afspraken maken over eigendom en beheer. De woningcorporaties vonden de volume ook laag; er worden relatief weinig woningen gebouwd. Vanwege de woningnood en aangezien er ook een vraag is naar koopwoningen voor starters hebben wij afspraken gemaakt om dit plan tot stand te brengen.

*Vraag 7*
*De motivering om geen brandvoorschriftengebied aan te wijzen steunt onder meer op de uitvoering van de zuidoostgevel van blok A in metselwerk zonder gevelopeningen en op de situering van de vluchtroutes. In de Nota van zienswijzen wijst het college een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van die gevel af. In welk juridisch bindend document zijn deze veiligheidsmaatregelen dan vastgelegd en op grond van welke regel kan een omgevingsvergunning worden geweigerd wanneer het definitieve ontwerp daarvan afwijkt?*

Antwoord:
In artikel 5.14 lid 2 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) is aangegeven dat in een omgevingsplan een brandaandachtsgebied wordt aangewezen als voorschriftengebied. In het aangewezen voorschriftengebied gelden dan de aanvullende bouweisen (zoals beschreven in art. 4.90 t/m 4.96 van het Bbl) voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Woningen zijn aan te merken als 'kwetsbaar gebouw'. Het bevoegd gezag heeft op basis van artikel 5.14 lid 3 de mogelijkheid om bij beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen gemotiveerd af te zien van de aanwijzing van een brandvoorschriftengebied. Er is in dit geval ervoor gekozen om geen

brandvoorschriftengebied aan te wijzen. Er is hierbij een afweging gemaakt ten aanzien van het groepsrisico en de eventuele noodzaak tot het aanwijzen van een voorschriftengebied. Bij de afweging om al dan niet een voorschriftengebied aan te wijzen, is het advies van de Veiligheidsregio Kennemerland van 7 mei 2025 betrokken en zijn de volgende argumenten van belang geweest:

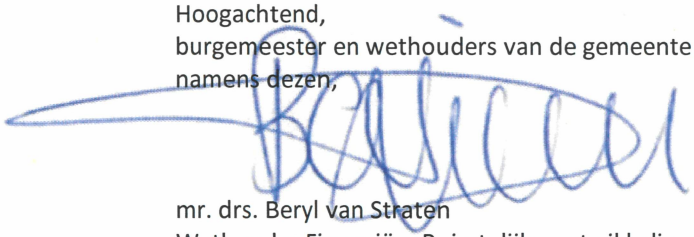
- De woningen worden gerealiseerd buiten de 100% letaliteitszone van de buisleiding, conform het beleid "Aanvaardbaarheid en verantwoording groepsrisico externe veiligheid" van de Gemeente Haarlemmermeer.
- Uit advies van de Veiligheidsregio Kennemerland blijkt dat er geen bezwaar bestaat tegen de ontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Het advies van de Veiligheidsregio en bovenstaande argumentatie zijn verwerkt in paragraaf 3.8 van de TAM wijziging Omgevingsplan Jan van Gentstraat 119a t/m 123k. Het advies is als bijlage toegevoegd.

Ook al is besloten om geen voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen, zal een aanvraag om omgevingsvergunning getoetst moeten worden en voldoen aan de TAM wijziging omgevingsplan. Bouwvlakken van de bestemming Wonen zijn, zoals aangegeven op de bij de wijziging omgevingsplan behorende verbeelding (plankaart) op tenminste 40 meter afstand van de bestemming Leiding gas gesitueerd. Woningen (hoofdgebouwen) mogen op grond van artikel 5.3.2 uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gerealiseerd. Daarmee is juridisch voldoende gewaarborgd dat genoemde afstand bij toekomstige bouwplannen in acht moet worden genomen.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,



mr. drs. Beryl van Straten
Wethouder Financiën, Ruimtelijke ontwikkeling en Woningbouw